



Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S. A.

Calle José Echegaray, 9 - Parque Empresarial

28232 - Las Rozas (Madrid)

Tel. 91 372 75 00 | Fax 91 372 75 10

tinsainfo@tinsa.es | www.tinsa.es

ATENCIÓN: Factura no impresa por ser cero.

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	ADMINISTRACION CONCURSAL DE LONTANA SURESTE
N.I.F./C.I.F.nº:	B82430398
Domicilio del Solicitante:	Calle SEBASTIAN ALVARO, Nº 10
Tipo de Inmueble:	VIVIENDA INDIVIDUAL Unifamiliar Adosada de 3 plantas sobre rasante
Situación inmueble:	Calle CAMINO DE LOS POZOS, nº 58, en el municipio de Borox, provincia de TOLEDO (45222)
Tasador:	RAUL PEREA ARRANZ (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN
- MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

VALOR DE TASACIÓN

138.331,00 Euros (23.016.342 pta)

El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de comparación

Visita interior del inmueble: No

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- * Que el resultado de las comprobaciones que se deben realizar visitando interiormente el inmueble no contradigan los supuestos realizados en la valoración.
 - * Que el inmueble se encuentre libre de inquilinos y/o ocupantes distintos de su propietario.
- Aprobación definitiva de un nuevo acto reparcelatorio que sustituya al anulado, con ratificación de los datos urbanísticos utilizados, en plazos compatibles con los considerados y con mantenimiento de una carga urbanística nula para las parcelas valoradas.
- * **A la entrega de la siguiente documentación:**
 - Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Finca: 6438 . Los datos registrales corresponden al terreno y no se ha dispuesto de la Declaración de Obra Nueva. Se deberá realizar inscripción registral del inmueble valorado en los términos del presente informe.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: ILLESCAS número 2
Sección: 0

NºFinca: 6438

La Unidad Registral antedicha corresponde al terreno.

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	200,00 m ²	200,14 m ²	D
Referencia Catastral 1:	6265908VK3366N0001GO		

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

Situación de Ocupación: Se desconoce
Situación legal: Libre
Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento
Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa
Tipología: Unifamiliar Adosada de 3 plantas sobre rasante
Tipo Vivienda: Exterior **Número de Dormitorios:** Se **Número de Baños o Aseos:** desc
Estado de Conservación: Medio
Estado del Inmueble: TERMINADO
Antigüedad: 4 años

	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m ² Const.	VM. Unitario Euros/m ² Const.	VM.Total Euros
VIVIENDAS	160,85	150,09	575,00	0,00	845,84	860,00	138.331,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO
 VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

VALOR DE MERCADO TOTAL 138.331,00 Euros

OTROS GASTOS NECESARIOS: 21,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

VALOR DEL SOLAR 24.141,98 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 111.911,39 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: 114.189,02 Euros

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

Tamaño: Adecuado **Situación:** Adecuada **Distribución:** Adecuada

Relación superficie construida/superficie útil: Normal

por el volumen de viviendas y su situación, dada la baja demanda, se estiman plazos largos de venta

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Viviendas								
Nº	Situación	Fecha	Tp.	Superficie Parcela (m ²)	Superficie (m ²)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m ²)	Valor Rentas Unitario (Euros/m ² / mes)
01	Calle BUERO VALLEJO, nº 18	10-2014	UD	293,00	193,00	145.000,00 PO	751,30 Const.	
02	Calle GRANADOS, nº 3	10-2014	UD	150,00	200,00	160.000,00 PO	800,00 Const.	

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Viviendas

Nº	Situación	Fecha	Tp.	Superficie Parcela (m ²)	Superficie (m ²)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m ²)	Valor Rentas Unitario (Euros/m ² / mes)
03	Calle JOSE HIERRO, nº 9	10-2014	UD	200,00	140,00	114.200,00 PO	815,71 Const.	
04	Calle JOSE SARAMAGO, nº 1	10-2014	UD	258,00	165,00	142.000,00 PO	860,61 Const.	
05	Calle SESEÑA, nº 31	06-2014	UD	150,00	165,00	160.000,00 PO	969,70 Const.	
06	Calle TOBOSO, nº 10	06-2014	UD	175,00	170,00	170.000,00 PO	1.000,00 Const.	

Observaciones a los testigos:

se han incluido testigos de una población cercana, de muy similar mercado

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Javier Anaya Mohíno, en calidad de Director de Red de Negocio de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: TO-01720/14- de fecha 17-10-2014 realizada por RAUL PEREA ARRANZ tras visita del inmueble el día 17-10-2014. Fecha de Caducidad: 16-04-2015

CERTIFICA:

La vivienda descrita en el informe, situada en Calle CAMINO DE LOS POZOS, nº 58, en el municipio de Borox, provincia de TOLEDO (45222) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Se desconoce
Nombre del Solicitante: ADMINISTRACION CONCURSAL DE LONTANA SURESTE
N.I.F./C.I.F.nº: B82430398
Domicilio del Solicitante: Calle SEBASTIAN ALVARO, Nº 10

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en lo relativo a : las comprobaciones . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN
- MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	136.053,37 Euros	(22.637.376 pta)
Coste de Reposición Neto	136.053,37 Euros	(22.637.376 pta)
Valor por comparación	138.331,00 Euros	(23.016.342 pta)

VALOR DE TASACIÓN

138.331,00 Euros (23.016.342 pta)

El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de comparación

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- * Que el resultado de las comprobaciones que se deben realizar visitando interiormente el inmueble no contradigan los supuestos realizados en la valoración.
 - * Que el inmueble se encuentre libre de inquilinos y/o ocupantes distintos de su propietario.
- Aprobación definitiva de un nuevo acto reparcelatorio que sustituya al anulado, con ratificación de los datos urbanísticos utilizados, en plazos compatibles con los considerados y con mantenimiento de una carga urbanística nula para las parcelas valoradas.

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Finca: 6438 . Los datos registrales corresponden al terreno y no se ha dispuesto de la Declaración de Obra Nueva. Se deberá realizar inscripción registral del inmueble valorado en los términos del presente informe.

Se desconoce cual es el estado de ocupación del inmueble.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: ILLESCAS número 2

Sección: 0

Nº Finca	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
6438	L.	L.	Terreno	200,14	200,14	200,14	D

Referencia Catastral 1: 6265908VK3366N0001GO

C.L.- Comprobación de linderos.
 L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.- Superficie Registral
 L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar
 D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

Se desconoce cual es el estado de ocupación del inmueble.

No se ha cumplido la Normativa del Mercado Hipotecario porque no ha sido posible visitar interiormente el inmueble.

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 111.911,39 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: 114.189,02 Euros

Superficie utilizada para valorar: Construida

	Sup. m ²	V.Tasación Euros
VIVIENDAS	160,85	138.331,00

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
VIVIENDAS	128,20	160,85	160,85

Superficie total: 128,20 m² 160,85 m² 160,85 m²

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 17 de Octubre de 2014.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



Fdo.: RAUL PEREA ARRANZ
 ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Javier Anaya Mohino
 Director de Red de Negocio En representación de
 TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

VIVIENDA INDIVIDUAL

Unifamiliar Adosada de 3 plantas sobre rasante

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante:	ADMINISTRACION CONCURSAL DE LONTANA SURESTE
N.I.F./C.I.F.nº:	B82430398
Domicilio del Solicitante:	Calle SEBASTIAN ALVARO, Nº 10

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en lo relativo a : las comprobaciones . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Calle CAMINO DE LOS POZOS, nº 58, en el municipio de Borox, provincia de TOLEDO (45222)

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: ILLESCAS número 2
Sección: 0

NºFinca:	6438
-----------------	------

La Unidad Registral antedicha corresponde al terreno.

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	200,00 m ²	200,14 m ²	D
Referencia Catastral 1:	6265908VK3366N0001GO		

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Régimen de Protección del Patrimonio
 Linderos
 Descripción
 Superficies
 Régimen de Protección Pública
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Tamaño Medio
 Actividad Dominante: Agrícola - Industrial
 Población de Derecho: 3.307 Habitantes Evolución Población: Estable

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 60 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 20 años
 Rasgos Urbanos. Tipificación:
 urbanización de reciente creación

Nivel de Renta:	Media Baja	Significación del Entorno:	Rural
Desarrollo:	Lento	Uso Predominante Principal:	Rural
Renovación:	Media	Uso Predominante Secundario:	Residencial

Infraestructuras y equipamiento referido al municipio en general

Entorno Industrial: En una zona aislada

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras		Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado:	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento:	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial:	Suficiente	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Suficiente	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Suficiente

No existen comunicaciones urbanas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

(DATOS NO NECESARIOS)

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- DESCRIPCIÓN

Unifamiliar Adosada de 3 plantas sobre rasante

Jardines: No

Conserje/portero/seguridad privada: Si

Tenis/pádel: No

Otras instalaciones deportivas: No

Aparcamientos al aire libre: Suficientes

Instalaciones Deportivas de la Comunidad de Propietarios: Suficientes

La vivienda tasada se utiliza como: 1ª Residencia

% del ENTORNO próximo destinado a 2ª residencia: 30,00 %

Nº de Portales:	1	Tipo Vivienda:	Exterior
Nº de Escaleras:	1	Número de Dormitorios:	Se desconoce
Nº de Ascensores por Escalera:	0	Número de Baños o Aseos:	

Planta en la que se encuentra la vivienda: Planta Baja

6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

NºFinca: 6438

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

En doc. Cat. En Docum.Reg.

Forma de comprobar

Terreno 200,00 m² 200,14 m²

D

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
VIVIENDAS	128,20	160,85	160,85

Superficie total: 128,20 m² 160,85 m² 160,85 m²

6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Ladrillo Macizo
Espesor de Cerramientos Ext: 28 cm.
Aislamiento: Aislante en Cámara
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Ladrillo Visto
Revestimientos Ext.2: Enfoscado
Acristalamiento: Con Cámara
Persianas: Plástico

RESUMEN DE CALIDADES:

Solados: Media Cuartos de Baño: Media
 Carpintería Interior: Media Fachadas: Media
 Cocina: Media Zonas comunes, portal y escalera: Media
 Grado de Electrificación: Medio
 se desconoce el estado interior actual del inmueble (visita exterior)
 Calidad de la construcción: Media

Terraza	Superficie de terraza (m ²)	Terraza / tendedero	Superficie terraza/ tendedero (m ²)	Cocina equipada	Armarios empotrados	Nº armarios empotrados	Puerta de seguridad	Sistema de alarma	Circuito cerrado de seguridad	Combustible del agua caliente	Tipo de calefacción
No	0,00	No	0,00		No	0					

6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:

Estado del Inmueble: TERMINADO

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

6.5.- ANTIGÜEDAD

Antigüedad aproximada: 4 años

Estado de Conservación: Medio

se desconoce el estado interior actual del inmueble (visita exterior)

OTROS DATOS

Contaminación aparente:

Terreno: No

Construcción: No

Acústica: No

Ambiental: No

Otras: No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Ubicación relativa en el inmueble	Calidad construcción	Estado de conservación
6438		VIV	Nivel medio	Media	Regular

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

¿Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades? No

Normas Subsidiarias de Borox, aprobación definitiva. Zona Residencial s/ PAU aprobado.

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Se desconoce cual es el estado de ocupación del inmueble.

Comprobaciones realizadas:

- No ha sido posible realizar comprobación alguna

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

Tamaño:	Adecuado
Situación:	Adecuada
Distribución:	Adecuada
Relación superficie construida/superficie útil:	Normal

por el volumen de viviendas y su situación, dada la baja demanda, se estiman plazos largos de venta

Comentario sobre la situación del mercado

En los últimos 6-7 años se ha ralentizado notablemente el ritmo inmobiliario, acorde a la situación económica y financiera del país, se han frenado las compraventas, por lo que la oferta se acumula frente a una demanda que es inferior. Precios a la baja para poder vender en plazos moderados.

VIVIENDA >Calle BUERO VALLEJO, nº 18, ESQUIVIAS (45221)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
145.000,00 Euros	751,30 Euros/m ² Const.	09-10-2014

Factores Ambientales Negativos:	No	Vistas Favorables:	No
Uso:	1ª Residencia		
Tipología	Unifamiliar Adosada - Exterior	NºDormitorios	4
		NºBaños y Aseos	3
		¿Tiene ascensor?	No
Superficie Construida:	193,00 m ²	Superficie Parcela:	293,00 m ²
Estado del Inmueble	Medio	Antigüedad	10 años
Fuente Consultada:	Vendedor o Propietario	Visita al testigo:	No
		Calidad Constructiva:	Media

VIVIENDA >Calle GRANADOS, nº 3, ESQUIVIAS (45221)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
160.000,00 Euros	800,00 Euros/m ² Const.	09-10-2014

Factores Ambientales Negativos:	No	Vistas Favorables:	No
Uso:	1ª Residencia		
Tipología	Unifamiliar Adosada - Exterior	NºDormitorios	3
		NºBaños y Aseos	3
		¿Tiene ascensor?	No
Superficie Construida:	200,00 m ²	Superficie Parcela:	150,00 m ²
Estado del Inmueble	Medio	Antigüedad	7 años
Fuente Consultada:	Vendedor o Propietario	Visita al testigo:	No
		Calidad Constructiva:	Media

VIVIENDA >Calle JOSE HIERRO, nº 9, ESQUIVIAS (45221)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
114.200,00 Euros	815,71 Euros/m ² Const.	09-10-2014

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Unifamiliar Adosada - Exterior	NºDormitorios: 3
	NºBaños y Aseos: 3
	¿Tiene ascensor? No
Superficie Construida: 140,00 m ²	Superficie Parcela: 200,00 m ²
	Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Medio	Antigüedad: 11 años
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario	Visita al testigo: No
	Calidad Constructiva: Media

VIVIENDA >Calle JOSE SARAMAGO, nº 1, ESQUIVIAS (45221)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
142.000,00 Euros	860,61 Euros/m ² Const.	09-10-2014

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Unifamiliar Adosada - Exterior	NºDormitorios: 3
	NºBaños y Aseos: 3
	¿Tiene ascensor? No
Superficie Construida: 165,00 m ²	Superficie Parcela: 258,00 m ²
	Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Medio	Antigüedad: 10 años
Fuente Consultada: A.P.I.	Visita al testigo: No
	Calidad Constructiva: Media

VIVIENDA >Calle SESEÑA, nº 31, BOROX (45222)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
160.000,00 Euros	969,70 Euros/m ² Const.	23-06-2014

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Unifamiliar Adosada - Exterior	NºDormitorios: 5
	NºBaños y Aseos: 3
	¿Tiene ascensor? No
Superficie Construida: 165,00 m ²	Superficie Parcela: 150,00 m ²
	Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Medio	Antigüedad: 5 años
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario	Visita al testigo: No
	Calidad Constructiva: Media

VIVIENDA >Calle TOBOSO, nº 10, BOROX (45222)

Precio oferta: 170.000,00 Euros	V.Unitario: 1.000,00 Euros/m ² Const.	Fecha: 23-06-2014
---	--	-----------------------------

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Unifamiliar Adosada - Exterior	NºDormitorios: 4
	NºBaños y Aseos: 3
	¿Tiene ascensor? No
Superficie Construida: 170,00 m ²	Superficie Parcela: 175,00 m ²
Estado del Inmueble: Medio	Antigüedad: 8 años
Fuente Consultada: A.P.I.	Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
	Visita al testigo: No
	Calidad Constructiva: Media

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Viviendas

Nº	Situación	Fecha	Tp.	Superficie Parcela (m ²)	Superficie (m ²)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m ²)	Valor Rentas Unitario (Euros/m ² /mes)
01	Calle BUERO VALLEJO, nº 18	10-2014	UD	293,00	193,00	145.000,00 PO	751,30 Const.	
02	Calle GRANADOS, nº 3	10-2014	UD	150,00	200,00	160.000,00 PO	800,00 Const.	
03	Calle JOSE HIERRO, nº 9	10-2014	UD	200,00	140,00	114.200,00 PO	815,71 Const.	
04	Calle JOSE SARAMAGO, nº 1	10-2014	UD	258,00	165,00	142.000,00 PO	860,61 Const.	
05	Calle SESEÑA, nº 31	06-2014	UD	150,00	165,00	160.000,00 PO	969,70 Const.	
06	Calle TOBOSO, nº 10	06-2014	UD	175,00	170,00	170.000,00 PO	1.000,00 Const.	

UI->Unifamiliar aislada UD->Unifamiliar adosada BA->Bloque abierto MC->Manzana cerrada

R = Relación del testigo con respecto a la valoración

I = Inmueble similar al valorado P = Inmueble peor que el valorado M = Inmueble mejor que el valorado

HOMOGENEIZACIÓN

Viviendas

Nº	Situación	Precio de Oferta o Precio de Compraventa (Euros)	Porcentaje de corrección	Valor Unitario (Euros/m ²)	Valor Unitario Corregido (Euros/m ²)	Coefficiente de homogeneización
01	Calle BUERO VALLEJO, nº 18	145.000,00	3,00 %	751,30 Const.	728,76 Const.	1,18
02	Calle GRANADOS, nº 3	160.000,00	3,00 %	800,00 Const.	776,00 Const.	1,11
03	Calle JOSE HIERRO, nº 9	114.200,00	3,00 %	815,71 Const.	791,24 Const.	1,09
04	Calle JOSE SARAMAGO, nº 1	142.000,00	4,50 %	860,61 Const.	821,88 Const.	1,05
05	Calle SESEÑA, nº 31	160.000,00	3,00 %	969,70 Const.	940,61 Const.	0,91
06	Calle TOBOSO, nº 10	170.000,00	4,50 %	1.000,00 Const.	955,00 Const.	0,90

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor Máximo	Valor Mínimo
Viviendas (Euros/m ²)	955,00	728,76

Observaciones a los testigos:

se han incluido testigos de una población cercana, de muy similar mercado

Comentario sobre la situación del mercado

En los últimos 6-7 años se ha ralentizado notablemente el ritmo inmobiliario, acorde a la situación económica y financiera del país, se han frenado las compraventas, por lo que la oferta se acumula frente a una demanda que es inferior. Precios a la baja para poder vender en plazos moderados.

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DE LOS COSTES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NETOS:

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
VIVIENDAS	128,20	160,85	160,85

Superficie total: 128,20 m² 160,85 m² 160,85 m²

	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m ² Const.	VM. Unitario Euros/m ² Const.	VM.Total Euros
VIVIENDAS	160,85	150,09	575,00	0,00	845,84	860,00	138.331,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO
 VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

VALOR DE MERCADO TOTAL

138.331,00 Euros

OTROS GASTOS NECESARIOS: 21,00 % COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C: 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	24.141,98 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	92.488,75 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	19.422,64 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	136.053,37 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 111.911,39 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: 114.189,02 Euros

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

138.331,00 Euros (23.016.342 pta)

El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de comparación

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- * Que el resultado de las comprobaciones que se deben realizar visitando interiormente el inmueble no contradigan los supuestos realizados en la valoración.
 - * Que el inmueble se encuentre libre de inquilinos y/o ocupantes distintos de su propietario.
- Aprobación definitiva de un nuevo acto reparcelatorio que sustituya al anulado, con ratificación de los datos urbanísticos utilizados, en plazos compatibles con los considerados y con mantenimiento de una carga urbanística nula para las parcelas valoradas.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Finca: 6438 . Los datos registrales corresponden al terreno y no se ha dispuesto de la Declaración de Obra Nueva. Se deberá realizar inscripción registral del inmueble valorado en los términos del presente informe.

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 130.000,00 Euros y 145.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

Este informe consta de 10 páginas numeradas de la 1 a la 10

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
Ver Observaciones	Tasador:	RAUL PEREA ARRANZ	
	Titulación:	ARQUITECTO TECNICO	
	Fecha Visita al inmueble:	17-10-2014	
	Fecha Emisión del informe:	17-10-2014	Fecha de caducidad del informe

12.- OBSERVACIONES

SITUACIÓN URBANÍSTICA

Normas Subsidiarias de Borox, aprobación definitiva. Zona Residencial s/ PAU aprobado. Por la información recabada, existe sentencia judicial nº176/2013 (de 8 de julio de 2013) del Tribunal Supremo de Justicia de Castilla La Mancha, que anula la Reparcelación aprobada (y ya inscrita), y retrotrae las actuaciones "al momento anterior a la aprobación, para poder conceder a los afectados el trámite regulado en el art.92.5 c)" (información pública, notificación formal, audiencia a los titulares, etc)

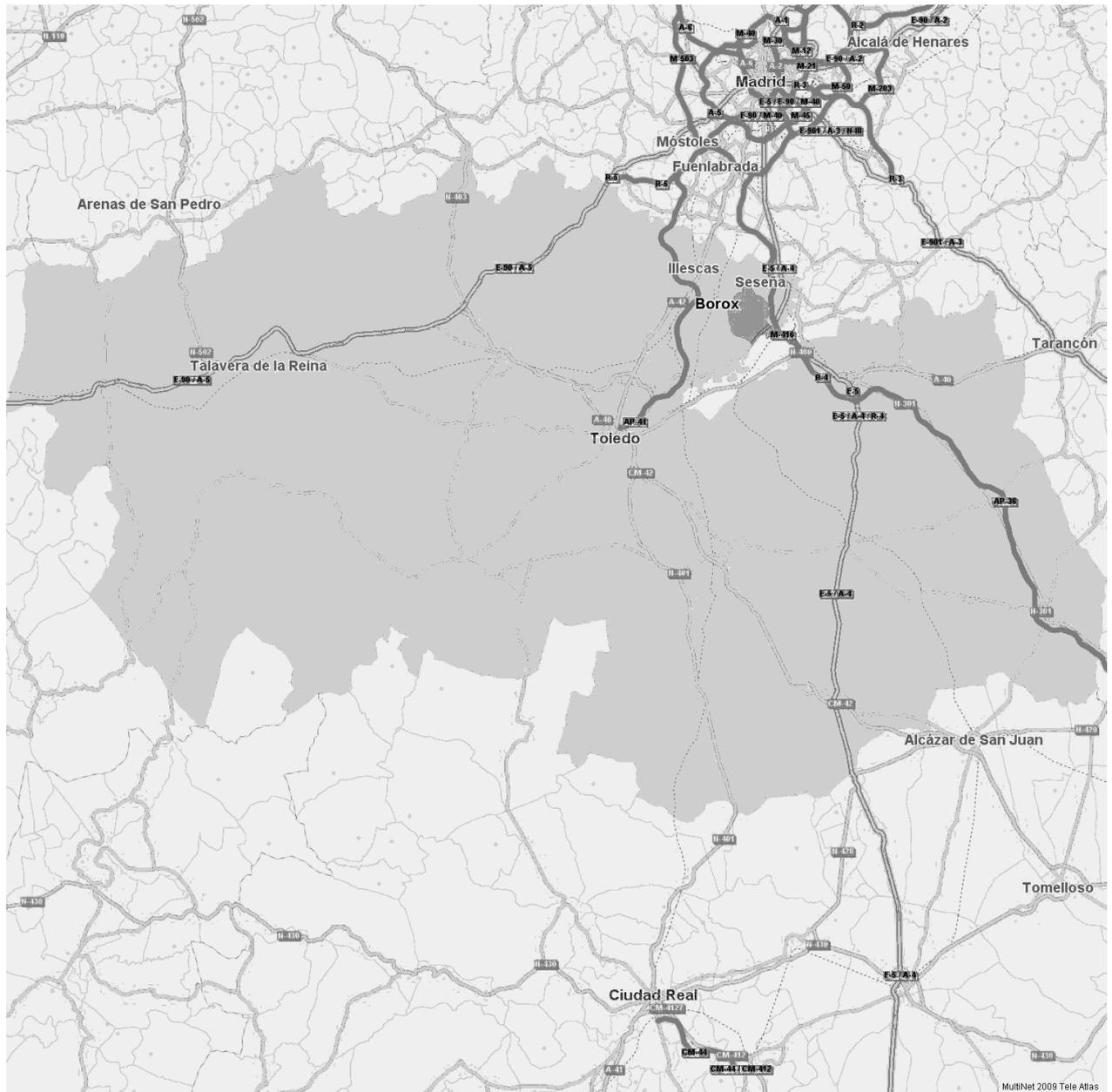
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: ADMINISTRACION CONCURSAL DE LONTANA SURESTE
SITUACION: Calle CAMINO DE LOS POZOS, nº 58, en el municipio de Borox, provincia de TOLEDO (45222)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: ADMINISTRACION CONCURSAL DE LONTANA SURESTE
 SITUACION: Calle CAMINO DE LOS POZOS, nº 58, en el municipio de Borox, provincia de TOLEDO (45222)



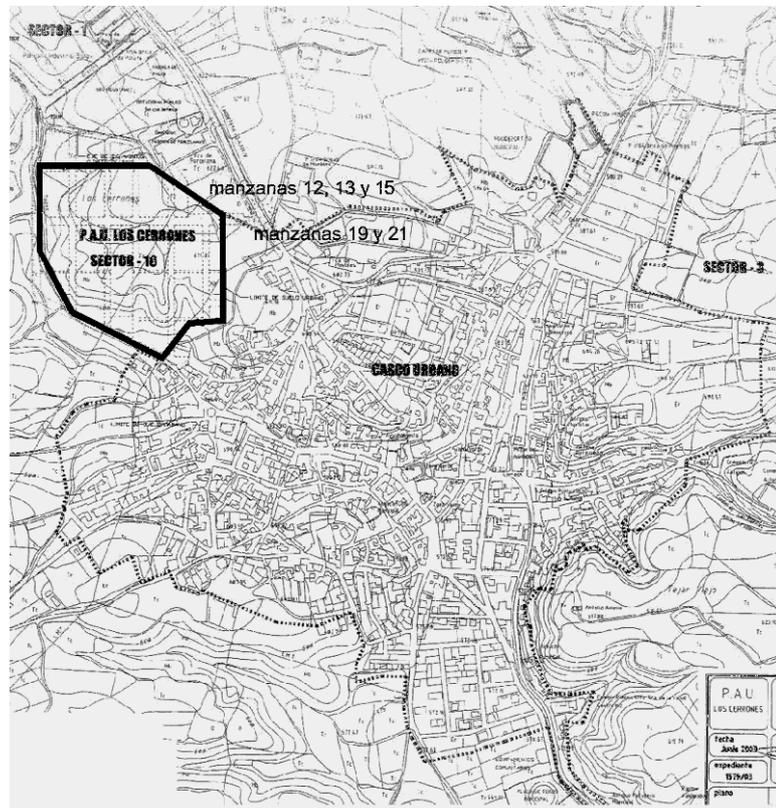
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: ADMINISTRACION CONCURSAL DE LONTANA SURESTE
SITUACION: Calle CAMINO DE LOS POZOS, nº 58, en el municipio de Borox, provincia de TOLEDO (45222)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: ADMINISTRACION CONCURSAL DE LONTANA SURESTE
SITUACION: Calle CAMINO DE LOS POZOS, nº 58, en el municipio de Borox, provincia de TOLEDO (45222)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: ADMINISTRACION CONCURSAL DE LONTANA SURESTE
 SITUACION: Calle CAMINO DE LOS POZOS, nº 58, en el municipio de Borox, provincia de TOLEDO (45222)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ADMINISTRACION CONCURSAL DE LONTANA SURESTE
 SITUACION: Calle CAMINO DE LOS POZOS, nº 58, en el municipio de Borox, provincia de TOLEDO (45222)



NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ILLESCAS Nº 2

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE BOROX Nº: 6438

URBANA: Parcela de Terreno en término de Borox, en la calle Camino de los Pozos, número cincuenta y ocho, Manzana Urbana número 1.2, perteneciente al Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 10 "LOS CERRONES". La superficie de la parcela es de DOSCIENTOS METROS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS, de forma sensiblemente rectangular. Alineación exterior, Camino de los Pozos (sistema general - viario), en línea recta de 8,00 metros; Fondo, con la parcela 55 en línea recta de 8,00 metros de alineaciones parciales; Lateral derecho, con el peso peatonal 9, en línea recta de 25,02 metros; Lateral izquierdo, con la parcela 60, en línea recta de 25,00 metros. Calificación Urbanística: Parcela calificada con uso residencial unifamiliar. Cuota de participación en los gastos de urbanización: 0,42902 por ciento. Cuota de participación en los gastos de conservación y mantenimiento: 0,35005 por ciento.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO ALTA
LONTANA SURESTE, S.L.,	882430198	1801	73	1 1
100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de reparcelación.				
Formalizada en escritura pública con fecha 02/03/07, autorizada por el Notario de MADRID-ALUCHE-, DON JOSÉ ANTONIO GARCÍA DE CORTAZAR NEDESDA, número de protocolo 1.068.				
Inscripción: 1ª Tomo: 1.801 Libro: 73 Folio: 1 Fecha: 26/09/2007.				

CARGAS

- Actuación Urbanística: por procedencia de la finca nº: 3/5467,
- AFECTA a favor de la Hacienda Pública por nota al margen de la inscripción 1ª.
- Actuación Urbanística: por procedencia de la finca nº: 3/5467,
- AFECTA a favor de la Hacienda Pública por nota al margen de la inscripción 1ª.
- Actuación Urbanística: por procedencia de la finca nº: 3/5458,
- AFECTA a favor de la Hacienda Pública por nota al margen de la inscripción 1ª.
- Actuación Urbanística: por procedencia de la finca nº: 3/5466,
- AFECTA a favor de la Hacienda Pública por nota al margen de la inscripción 1ª.
- AFECTA a favor de la Hacienda Pública por nota al margen de la inscripción 1ª.
- AFECTA a favor de la Hacienda Pública por nota al margen de la inscripción 1ª.
- AFECTA a favor de la Hacienda Pública por nota al margen de la inscripción 1ª.
- AFECTA a favor de la Hacienda Pública por nota al margen de la inscripción 1ª.
- CARGA DE URBANIZACIÓN: Esta finca queda sujeta a la AFECCIÓN REAL, con el pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación, siendo el importe que le corresponde en el saldo de la cuenta provisional de la Reparcelación de 33.107,43 euros inscripción 1ª.

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ADMINISTRACION CONCURSAL DE LONTANA SURESTE
 SITUACION: Calle CAMINO DE LOS POZOS, nº 58, en el municipio de Borox, provincia de TOLEDO (45222)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de BOROX Provincia de TOLEDO

E: 1/500

INFORMACIÓN GRÁFICA

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DEL TRABAJO
SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE ESTADO DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 6265908VK3566N0001G0

DATOS DEL INMUEBLE

ASIGNACIÓN: CL CAMINO DE LOS POZOS SR PI:00
 43222 BOROX (TOLEDO)

USO: RESIDENCIAL

RESIDENCIAL

CONTENEDOR DE DATOS CATASTRALES: 100,000000

ACCIONES/FRACCIONES: 2010

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 174

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

FINCA: CL CAMINO DE LOS POZOS SR BOROX (TOLEDO)

IDENTIFICACIÓN: 174

SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN DIVISIONES: 200

TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Elemento	Parcela	Superficie m ²
SOPORT. 50%	00	01	54
	00	03	4
	01	01	63
	01	02	4
VIVIENDA	01	02	4
	02	02	34

Este documento no es una certificación catastral pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a Datos Catastrales por Internet (ADICAT).

Miercoles, 15 de Octubre de 2014

14:09 C:\CATA\2014\11\14\1410353

Límite de finca
 Límite de parcela
 Límite de parcelación
 Mobiliario y áreas
 Heterogeneidad

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ADMINISTRACION CONCURSAL DE LONTANA SURESTE
SITUACION: Calle CAMINO DE LOS POZOS, nº 58, en el municipio de Borox, provincia de TOLEDO (45222)

Tribunal Superior de Justicia

de Castilla-La Mancha. (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª) Sentencia núm.
176/2013 de 8 julio

JUR/2013/280864

Urbanismo (ordenación del territorio y urbanismo).

T.S.J.CAST.LA MANCHA CON/AD SEC.1

ALBACETE

SENTENCIA: 00176/2013

Recurso de Apelación nº 383/11

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Toledo

SALA DE LO CONTENCIOSO

ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 1ª

Ilmos. Sres.:

Presidente:

D. José Borrego López

Magistrados:

D. Mariano Montero Martínez D. Manuel José Domingo Zaballos D. Lorenzo Pérez Conejo

D. Antonio Rodríguez González

SENTENCIA Nº 176

En Albacete, a ocho de Julio de dos mil trece.

Vistos por la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ADMINISTRACION CONCURSAL DE LONTANA SURESTE
SITUACION: Calle CAMINO DE LOS POZOS, nº 58, en el municipio de Borox, provincia de TOLEDO (45222)

Justicia de Castilla-La Mancha, el recurso de apelación interpuesto por la entidad Lontana Sureste S.L., representada por la Procuradora Dª Pilar Cuartero Rodríguez, contra la Sentencia nº 169, de fecha 28 de Julio de 2011, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Toledo, en el procedimiento ordinario 67/07, y como partes apeladas Dª Angela, Dª Inés, Dª Trinidad y D. Jose Carlos, como sucesores de la fallecida Dª Emma, y D. Benedicto y Dª Rosana, todos ellos representados por la Procuradora Dª Llanos Ramirez Ludeña; y D. Luciano, Dª Hortensia y D. Jose Enrique, representados por la Procuradora Dª Pilar Gonzalez Velasco. Siendo Ponente el Ilmo. Sr. D. Lorenzo Pérez Conejo.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Dicho Juzgado dictó Sentencia con la siguiente parte dispositiva: "Debo estimar y estimo parcialmente el recurso contencioso administrativo interpuesto por Don Luciano, Doña Hortensia, Don Jose Enrique, Doña Emma, Don Benedicto y Doña Rosana contra la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Borox de 24 de noviembre de 2006, del Proyecto de Reparcelación del PAU "Los Cerrones", declarando la anulación del citado Acuerdo, por no ser ajustada a derecho la resolución impugnada, debiendo la Administración retrotraer las actuaciones al momento anterior a la aprobación para poder conceder a todos los afectados en la Reparcelación el trámite regulado en el artículo 92.5.c) 3º del TRLOTAU, todo ello sin hacer pronunciamiento condenatorio alguno en materia de costas."

Segundo.- Notificada la resolución a las partes interesadas, la parte codemandada interpuso recurso de apelación dentro de plazo. Admitido a trámite por el Juzgado, se dio traslado a las demás partes para que hiciesen alegaciones, trámite que cumplieron en legal forma.

Tercero.- Elevados los autos y el expediente administrativo, en unión de los escritos presentados, se formó el correspondiente rollo de apelación. No habiéndose solicitado por las partes personadas la celebración de vista, ni considerándose necesaria la misma por este Tribunal, se señaló para votación y fallo el día 4 de Julio de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero

PRIMERO

Constituye el objeto del presente recurso de apelación la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Dos de Toledo nº 169/11, de 28 de julio de 2011, por la que se estima parcialmente la demanda formalizada en el recurso contencioso-administrativo tramitado como P. O. nº 67/07 J. LCAJ. 2007. 188 J, interpuesto por la hoy mercantil apelante contra el acuerdo del Pleno de Ayuntamiento de Borox de 24 de noviembre de 2006, por el que se aprueba el Proyecto de Reparcelación del Sector 19 "Los Cerrones" del Programa de Actuación Urbanizadora de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de dicha localidad, declarando la anulación del citado acuerdo municipal por no ser ajustado a Derecho, debiendo la Administración retrotraer las actuaciones al momento anterior a la aprobación para poder conceder a todos los afectados en la reparcelación el trámite regulado en el artículo 92.5.c).3º del TRLOTAU.

Segundo

SEGUNDO

La sociedad apelante insta el dictado de sentencia por la que a) revoque la Sentencia nº 169 dictada por el Juzgado de lo C-A nº 2 de Toledo y en su lugar dicte otra por la que se desestime el recurso contencioso-administrativo interpuesto y, en consecuencia, estime el recurso de apelación; b) confirme el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Borox de 24 de noviembre de 2006; y, c) condene en costas a la parte contraria.

La Procuradora de los Tribunales de D. Benedicto, Dña. Rosana y herederos legales de Dña. Emma, en su condición de parte apelada, a través de su dirección letrada solicita el dictado de

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ADMINISTRACION CONCURSAL DE LONTANA SURESTE
SITUACION: Calle CAMINO DE LOS POZOS, nº 58, en el municipio de Borox, provincia de TOLEDO (45222)

sentencia por la que desestimando el recurso de apelación interpuesto de contrario, de estricto cumplimiento a la Sentencia dictada por el Juzgado y condene en costas a la recurrente.

La Procuradora de los Tribunales de D. Luciano . Dña. Hortensia y D. Jose Enrique . en su condición de parte apelada, a través de su dirección letrada solicita el dictado de sentencia que confirme el fallo de la Sentencia recurrida, condenando a la apelante al pago de las costas procesales y ordenando que se retrotraiga la tramitación del expediente y la subsanación de las deficiencias advertidas.

Tercero

TERCERO

Con base en lo establecido en el art. 92.5.c) del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre (LCLM 2005. 13) , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TRLOTAU), se publica el inicio de la exposición al público del Proyecto de Reparcelación del Sector 10 "Los Cerrones" por plazo de veinte días mediante inserción de sendos anuncios en el DOCM nº 225, de 9 de noviembre de 2005 y en el periódico ABC de fecha 12 de noviembre de 2005 (doc. nº 2 del expediente administrativo).

Ahora bien, el art. 92.5.c)3º del TRLOTAU dispone que "los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el periodo de información pública, deberán ser oídos por plazo de diez días, sin necesidad de nuevo trámite de información", es decir, que se ha de facilitar el trámite de audiencia a los afectados por plazo de diez días cuando entre la exposición pública y la aprobación definitiva hayan existido modificaciones, resultando que en el presente caso queda acreditado en el expediente administrativo que existe discordancia en cuanto a la parte de distribución de beneficios y cargas entre el Proyecto sometido a información pública y el aprobado definitivamente, por lo que debió ser concedido dicho trámite de audiencia a la totalidad de los interesados en dicho Proyecto, alegando por su parte la mercantil apelante que las modificaciones sufridas en sus derechos de aprovechamiento por los coapelados son meras correcciones aritméticas, radicando la clave de bóveda para dilucidar el asunto que nos ocupa en de----- terminar si los cambios que han tenido lugar entre dichas fases procedimentales son auténticas y genuinas modificaciones sustanciales, como aducen los segundos, o se trata de simples rectificaciones materiales o fácticas, como alega la primera (40'.87 m2 sobre 57.174.12 m2, esto es, el 0.000714833%).

Cuarto

CUARTO

Pues bien, una vez analizadas las variaciones o mutaciones producidas entre tales etapas procedimentales se constata que se trata de «modificaciones sustantivas», por lo que al no haber tenido lugar dicho trámite de audiencia previsto en el art. 92.5.c)3 del TRLOTAU se habría producido un supuesto de indefensión material y real vulnerando el derecho a la tutela administrativa efectiva que se articula como causa de anulabilidad (art. 63 de la Ley Procedimental Administrativa Común 30/1992 modificada por la Ley4/1999), tal y como lo ha reputado la Sentencia de instancia apelada.

Entre los cambios producidos tras la exposición pública con carácter sustancial, que no fueron comunicados a las partes apeladas, destacan al menos los tres siguientes: la modificación del modo de retribución al agente urbanizador que casualmente coincide con la mercantil apelante (pág. 4 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación), percibiendo por su retribución en suelo 38.799 m2 en lugar de 37.679 m2, habiendo aceptado la Administración como adecuada una retribución del 80 % del aprovechamiento total del sector, valorando los terrenos ya urbanizados de los apelados a 44 euros por m2 cuando en las mismas fechas se le compra al Ayuntamiento su 10 % de aprovechamiento a 168 euros por m2; la superficie adjudicada a los propietarios de suelo que no retribuyen al agente urbanizador en metálico desciende de un total de 4.435.65 m2 a 3.570.96 m2 (pág. 29 de la Memoria, cuadro resumen), lo que supone una disminución en el porcentaje de

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ADMINISTRACION CONCURSAL DE LONTANA SURESTE
 SITUACION: Calle CAMINO DE LOS POZOS, nº 58, en el municipio de Borox, provincia de TOLEDO (45222)

participación de los propietarios en el PAU; y, los excesos y defectos de adjudicación (pág. 37), pasando por ejemplo el apelado Sr. Jose Enrique de tener un ex-ceso de 97,75 m2 con un valor de 16.471,35 eu-ros a 101,11 m2 valorados en 17.038,53 euros.

Quinto QUINTO

Por otro lado, hay que tener presente que efectivamente concurre una fraudulenta valoración de los costes de urbanización y de los solares resultantes que hace injusto y arbitrario el reparto de los beneficios y cargas urbanísticas, no habiéndose respetado los previstos inicialmente en la Proposición Jurídico-Económica, de tal manera que el coste inicial de urbanización fue valorado por el agente urbanizador en 2.116.886,40 euros (IVA no incluido) y en el Proyecto de Reparcelación se impone a los propietarios la cantidad de 7.718.928,41 euros, resultando que todas las relaciones jurídico-económicas han de regirse por la Proposición Jurídico-Económica aprobada, y al ser la base de la adjudicación del PAU, debe conformar el marco del Proyecto de Reparcelación, aconteciendo como dice el informe jurídico integrante del Acta de Pleno de 10 de noviembre de 2006, Punto 5º, que "para la modificación del contenido de la Proposición Jurídico-Económica se deberá realizar un expediente expreso del mismo conforme establece el art. 115.4 del TRLOTAU en el cual se establece que el Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de los gastos de urbanización", por todo lo cual procede de-estimar el recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia 169/11 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Dos de Toledo, confirmándola por ser conforme a Derecho.

Sexto SEXTO

De conformidad con el artículo 139. 2 de la L.J.C.A., las costas procesales derivadas de esta segunda instancia, habrán de ser satisfechas por la parte apelante.

Vistos los preceptos legales de general y pertinente aplicación, en virtud de la potestad que nos ha sido conferida por el Pueblo Español a través de la Constitución y en nombre de su Majestad El Rey.

F A L L A M O S:

Quedebemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la entidad "Lontana Sureste, S.L." contra la Sentencia nº 169/11, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Toledo el día 28 de julio de 2011, en el Procedimiento Ordinario 67/07, confirmándola por ser ajustada a Derecho, imponiendo las costas de esta instancia a la mercantil apelante.

Así por esta nuestra sentencia de la que se llevará certificación literal a los autos originales y la que se notificará con expresión de que contra ella no cabe recurso ordinario, la pronunciamos, mandamos y firmamos.